

Rösrath – Zentrum

# Zu Hause in Rösrath!

????????? ??????????: 24066018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 789.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 989 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066018	????? ???????	789.000 EUR
????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5	????????	??????
?????????? ???	3	????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>
????????		?????	?????
????????	2	????????????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1969	?????	?????
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ??????????????, 1 x ???????	??????	WC ?????????????, ?????

???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ????????????	210.04 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.10.2034	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1969

???????? ?????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????





???????? ?????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????



???????? ??: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????



???????? ?????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????





???????? ?????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ????????



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

??? ?????? ???????????

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich im Herzen von Rösrath in einer äußerst gefragten und familienfreundlichen Lage. Das 1969 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und das großzügige, sonnige Grundstück, das nach Südwesten ausgerichtet ist und somit ideale Lichtverhältnisse bietet. Das solide gebaute Haus ist voll unterkellert und mit einer modernen Ölbrennwertheizung ausgestattet. Der Keller, der teilweise oberhalb des Erdgeschossniveaus liegt, lässt viel Tageslicht hinein, wodurch auch eine wohnliche Nutzung dieser Räume denkbar ist. Technisch wurde das Haus stets sehr gepflegt und regelmäßig modernisiert, so dass es in einem sehr guten Zustand befindet. Die Immobilie besticht durch ihre auch heute noch zeitgemäße Aufteilung, so dass auch junge Familien hier ein passendes zu Hause finden. Da es sich um einen Winkelbungalow handelt, steht auch dem Wohnen im Alter nichts im Wege. Die hervorragende Bausubstanz ist besonders hervorzuheben. Die sorgfältige Bauweise zeigt sich in vielen Details. Eine extra lange Garage, die viel Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bietet, sowie zwei weitere Außenstellplätze ergänzen dieses attraktive Angebot.

???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

????????????????? ??? ???? ?????

- Ruhige und zentrale Lage
- gewachsenes Umfeld
- Familienfreundlich
- Extra lange Garage
- Elektrische Rollläden
- Kamin
- Geräumiges Gartenhaus
- Erweiterungspotential
- Vollunterkellert
- Großzügiger, sehr gepflegter, eingewachsener Garten
- 2 Terrassenbereiche
- Flachdach saniert und neu gedämmt in 2005
- Bäder erneuert in 2005
- Hochwertige Alufenster aus 1997

???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in der Stadt Rösrath, welche sich im Rheinisch-Bergischen Kreis, Nordrhein-Westfalen, befindet. Rösrath grenzt direkt an die Großstadt Köln und bietet eine attraktive Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen. und steht in einem ruhigen und überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. Es handelt sich um eine ruhige Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr, die ideal für Familien oder Menschen ist, die eine entspannte Wohnatmosphäre suchen. Das Wohnviertel ist gepflegt und von viel Grün umgeben. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe, und der Bahnhof Rösrath liegt nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen nach Köln und in die umliegenden Städte. Über die nahegelegene Autobahn A3 erreicht man Köln und andere Regionen im Rheinland in kurzer Zeit, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht. In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind mit dem Auto oder Fahrrad schnell erreichbar. Rösrath selbst bietet auch einige gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und Sportmöglichkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Für Freizeitaktivitäten bieten sich verschiedene Naherholungsgebiete an, insbesondere der nahegelegene Königsforst, ein großes Waldgebiet, das zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einlädt. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber. Der Königsforst und andere Grünflächen in der Region ermöglichen viele Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen. Zudem sind die Wahner Heide und die Bergischen Höhen ebenfalls schnell erreichbar und bieten weitere attraktive Ausflugsziele.

??????? ????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 210.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

???????? ??????????: 24066018 - 51503 Rösrath – Zentrum

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)